

r.g. 3470 /2012



TRIBUNALE DI MILANO

Sezione terza civile- Esecuzioni immobiliari

DECRETO

Il Giudice dell'Esecuzione,

vista l'istanza depositata dal professionista delegato alle operazioni di vendita, il quale ha dato atto dell'esperimento infruttuoso delle aste secondo le modalità prefissate nell'ordinanza di delega ed ha chiesto ulteriori istruzioni;

rilevato che nelle more si registra la emanazione del d.l. 83/2015, convertito in l. 132/15;

che la normativa di cui sopra incide notevolmente sul procedimento di vendita in sede di espropriazione immobiliare modificando, tra gli altri, gli artt. 569, 571, 572, 573, 574, 588, 589, 590, 591e 591 bis c.p.c.;

considerato che per via del disposto di cui all'art. 23, comma 9 e 10, d.l. 83/2015 convertito in l. 132/2015 la nuova disciplina trova applicazione in ogni caso in cui il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato dispongono una nuova vendita, indipendentemente dal tempo in cui la procedura esecutiva è iniziata e il delegato ha ricevuto la delega;

ritenuto che il delegato nel fissare nuove vendite dovrà attenersi ai seguenti principi direttivi:

1. prevedere esclusivamente vendite senza incanto;
2. indicare, nell'avviso di vendita, in modo chiaro, sia il valore dell'immobile sia l'offerta minima per la partecipazione all'asta, pari al 75% del valore dell'immobile;
3. escludere ogni riferimento alla rateazione del prezzo;

INVITA

i creditori e i debitori a comunicare al professionista delegato eventuali osservazioni entro il termine di giorni 15 dalla comunicazione del presente provvedimento (con il quale vengono disposti ulteriori esperimenti d'asta come segue);

DISPONE

che in mancanza di osservazioni il professionista delegato esperisca, un nuovo tentativo di vendita senza incanto al prezzo pari al prezzo indicato nell'ultima asta andata deserta diminuito del 10% e che in caso di esito infruttuoso esperisca un ulteriore tentativo di vendita, sempre senza incanto, al prezzo pari al prezzo base precedente diminuito del 10%;

DISPONE



che il professionista delegato, per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, indichi nell'avviso di vendita che verranno considerate valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base;

DISPONE

dispone, inoltre, la corresponsione di un ulteriore fondo spese di € 1500 a carico del creditore già onerato di tale onere, da versare entro giorni 30 dalla comunicazione del presente provvedimento, autorizzando il delegato a subordinare la ripresa delle operazioni di vendita al deposito del fondo spese;

AVVISA

i creditori che in caso di mancato pagamento del fondo spese nel termine sopra indicato la presente procedura verrà dichiarata improseguibile per inattività delle parti

PRECISA

Le modalità di apertura ed esame delle buste e relativa aggiudicazione a seguito delle modifiche introdotte con Legge 6 agosto 2015, n. 132, nei seguenti termini:

- 1) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- 2) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 3) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1



minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

DISPONE

altresì che gli adempimenti pubblicitari -ove non già previsti in modo conforme nell'ordinanza emessa ai sensi dell'art. 591 bis cpc- vengano effettuati come segue: effettuare la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte:

- sui siti internet www.tribunale.milano.it e sul portale nazionale www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it e www.canaleaste.it, nonché, sulle pagine delle edizioni regionali lombarde, destinate alle vendite dei Tribunale del distretto della Corte d'Appello di Milano, dei quotidiani Il Corriere della Sera, Il Giorno, La Repubblica e sul relativo sito web www.entietribunali.it, nonché, su Metro, con richiesta da presentare a Digicamere;
- mediante invio di adeguata informazione a mezzo posta ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito mediante il servizio "Postal Target"; nonché sulla Rivista Astegiudiziarie e sul collegato free press; nonché, senza oneri aggiuntivi, sui collegati portali internazionali multilingue, www.auctionsitaly.com e www.auctionsitaly.it, il tutto con richiesta da presentare ad Ediservice s.r.l.;
- mediante affissione all'albo del Tribunale;
- mediante affissione di un cartello "VENDESI" all'esterno dell'immobile, con indicato il telefono del custode e le dimensioni dell'immobile;

DISPONE

che il termine per la presentazione delle offerte di acquisto venga stabilito dal professionista delegato non prima di 60 giorni e non oltre 90 giorni dalla scadenza del termine entro il quale debbono essere formulate eventuali osservazioni; dispone che solo in caso di osservazioni il professionista delegato ne dia comunicazione al giudice dell'esecuzione;

DISPONE

Altresì, che venga indicato nell'avviso di vendita il termine di giorni 120 per il pagamento del saldo prezzo, così modificando l'ordinanza di delega, ove difforme.

DISPONE

che il professionista delegato, per le future vendite che non siano già state fissate provveda:

a redigere ogni 6 mesi una relazione sull'attività svolta, specificamente indicando, eventualmente prendendo contatti con il custode, ove diverso dalla sua persona, se l'ordine di liberazione eventualmente emesso sia stato eseguito o meno, spiegandone in tal caso le ragioni, le date delle aste tenute e i relativi prezzi base, le ragioni che ostacolano la chiusura della procedura, proponendo altresì gli strumenti atti a superare i detti ostacoli (ad es. prezzo eccessivo, mancata emissione dell'ordine di liberazione, necessità di regolarizzazioni urbanistiche o catastali, autorizzazione all'espletamento di lavori di piccola manutenzione etc.)



Si comunichi ai creditori ed al delegato.

Dispone che il creditore procedente dia avviso del presente provvedimento al debitore.

Milano 08/06/2016

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Simona Caterbi

